

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO 2025

REIT SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF nº 13.349.677/0001-81

(Emissora)

Valor Mobiliário: 10ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Código ISIN: BRREICCRI050

Código na B3: 17A0908726

Instrumento de Emissão: Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 2ª Emissão da Reit Securitizadora S.A., firmado em 27/01/2017.

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda.

Abril/2026

1. Cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, com a indicação das inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento (Art. 15 inc. I da RCVM 17/21)

A Emissora cumpriu com a sua obrigação de prestação de informações periódicas, e o Agente Fiduciário não tem conhecimento de eventual inconsistência ou omissão contidas nas informações divulgadas pela Emissora.

Adicionalmente, a Emissora encaminhou declaração acerca do vencimento ordinário dos CRI, ocorrido em 27/06/2025, sem a quitação das obrigações garantidas, observada a realização de Assembleia de Titulares dos CRI, instalada e suspensa em 05/08/2025, e reaberta e suspensa em 13/08/2025 para determinar as medidas a serem adotadas pela Securitizadora em decorrência do referido vencimento, em razão do não cumprimento, pela Cedente, das obrigações previstas nos documentos da Emissão.

2. Alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares do Valor Mobiliário (Art. 15 inc. II da RCVM 17/21)

No exercício de 2025 não ocorreram alterações estatutárias com efeitos relevantes para os titulares do Valor Mobiliário.

3. Comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do Valor Mobiliário e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora (Art. 15 inc. III da RCVM 17/21)

Não há indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital relacionados a cláusulas contratuais.

4. Quantidade de Valor Mobiliário emitido, quantidade de Valor Mobiliário em circulação e saldo cancelado no período (Art. 15 inc. IV da RCVM 17/21)

Em 31/12/2025	Quantidade de CRIs
Quantidade emitida	100
Quantidade em circulação (B3):	100
Saldo cancelado no período:	-
Total em Tesouraria:	-
Total Cancelado:	-

5. Resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros do Valor Mobiliário realizados no período (Art. 15 inc. V da RCVM 17/21)

DATA	EVENTO
16/06/2025	Pagamento parcial da Parcela Atrasada de Amortização de Agosto de 2024

6. Constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver (Art. 15 inc. VI da RCVM 17/21)

Fundo de Garantia:

Fundo de garantia a ser constituído na Conta do Regime Fiduciário, no valor total de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), a ser composto com os recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Imobiliários, excedentes ao pagamento das PMTs mensais do CRI, que poderá ser utilizado pela Emissora para pagamento das parcelas dos CRI, de juros e amortização, incluindo encargos, eventualmente inadimplidas. Para a constituição do referido fundo deverá ser retido pela Emissora (ou aportado pela Cedente na Conta do Regime Fiduciário, mensalmente, em caso de insuficiência de recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Imobiliários, conforme o caso), a partir do 6º mês, inclusive, contado do pagamento da 1ª parcela dos CRI repactuada, o valor mínimo correspondente a 20% (vinte por cento) da última PMT dos CRI paga, até o atingimento do valor total do Fundo de Garantia.

Conforme relatório enviado pela Securitizadora, em 31/12/2025 o saldo do Fundo de Garantia era de R\$ 0,00 (zero reais).

Fundo de Obras:

Valor que reflete o CAPEX para o empreendimento “Hard Rock Ilha do Sol” em agosto de 2020, de acordo com relatório enviado pela VCI em 19 de agosto de 2020. Serão considerados nesse valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) todos os recursos disponíveis para obra, estando tais recursos depositados na conta vinculada da operação do CRI ou sendo um recurso relativo a outros financiamentos obtidos pelo empreendimento – independente da liberação do financiamento aprovado ser imediata ou gradativa mediante avanços na obra – e todos os recursos já aportados na obra a partir de agosto de 2020. Com isso, quando o valor disponível para obra, incluindo financiamentos aprovados, independente da conta na qual se encontra ou a qual operação se refere, acrescido do valor já investido na obra a partir de agosto de 2020, for maior ou igual a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões), todo o excedente será utilizado para amortização do CRI.

Conforme informado pela Emissora, o Fundo de Obras foi encerrado em 2021.

7. Destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pela Emissora (Art. 15 inc. VII da RCVM 17/21)

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização do CRI foram utilizados para o pagamento do Preço de Cessão e a constituição das reservas, bem como pagamento das despesas da operação, conforme previsto no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, conforme informado pela Emissora.

8. Relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver (Art. 15 inc. VIII da RCVM 17/21)

Não foram entregues bens e valores à sua administração.

9. Cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, devedor, cedente ou garantidor no Instrumento de Emissão (Art. 15 inc. IX da RCVM 17/21)

A Emissora forneceu declaração informando a não quitação das correspondentes obrigações garantidas, após o vencimento ordinário dos CRI.

10. Manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias e fatos relevantes ocorridos aos bens garantidores (Art. 15 inc. X da RCVM 17/21)

Garantia constituída e validada para que produza todos os seus efeitos legais, inclusive contra terceiros e a própria Companhia. Em nosso entendimento, as garantias são exequíveis e suficientes para arcar com o valor total da emissão atualizado.

11. Existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário (Art. 15 inc. XI da RCVM 17/21)

O Agente Fiduciário informa que atuou como agente fiduciário no exercício de 2025 nas seguintes emissões:

Denominação da Companhia Ofertante	REIT SECURITIZADORA S.A.
Denominação da Emissão	16ª E 17ª SÉRIES DA 2ª EMISSÃO DE CRI
Valor da Emissão	22.263.581,67
Quantidade de Valores Mobiliários Emitidos	16ª Série: 806 17ª Série: 83 (não foram integralizadas)
Espécie e Garantias Envolvidas	(i) Coobrigação dos Devedores e da Cedente Vendas em relação à Emissora, exclusivamente com relação ao adimplemento dos Créditos Imobiliários Vendas; (ii) Remuneração preferencial dos CRI Sênior com relação aos CRI Subordinados; (iii) Hipoteca outorgada pelo Devedor SPE Itaboraí 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. à Emissora, estabelecida por meio da Escritura de Hipoteca; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas outorgada pelos sócios dos Devedores à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Cessão Fiduciária dos Créditos Fiduciários outorgada pelos Devedores à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) A reserva de liquidez é uma PMT da Tabela Price do Anexo III, corrigida monetariamente pelo indexador vigente, outorgada pelos Devedores e pela Cedente Vendas à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme o 2º Aditamento ao Termo de Securitização. (vii) Aval prestado pelos Avalistas à Emissora, estabelecida por meio

	das CCBs e no Contrato de Cessão Vendas; (viii) Suspensão de todos os direitos e prerrogativas dos CRIs Subordinados, inclusive no que se refere ao pagamento de principal, juros e remunerações nas hipóteses previstas no Termo de Securitização; e (ix) Regime Fiduciário, com consequente instituição do Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97.
Prazo de Vencimento	20 de setembro de 2028
Taxa de Juros	16ª Série: IPCA + 10,5% a.a. (base de 360), a ser acrescida de prêmio de 1% a.a., a ser pago mensalmente durante os meses de Agosto de 2023 a Janeiro de 2025
Inadimplemento no Período	Não há

Denominação da Companhia Ofertante	REIT SECURITIZADORA S.A.
Denominação da Emissão	20ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CRI
Valor da Emissão	R\$ 41.769.805,00
Quantidade de Valores Mobiliários Emitidos	41.769
Espécie e Garantias Envolvidas	Com exceção do Regime Fiduciário e do Fundo de Reserva CRI, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela Cessão Fiduciária, pela Fiança, pela Coobrigação e pela Alienação Fiduciária de Ações
Prazo de Vencimento	Encerrada em 06/10/2025
Taxa de Juros	IPCA + 9,00% a.a.
Inadimplemento no Período	Não há

Denominação da Companhia Ofertante	REIT SECURITIZADORA S.A.
Denominação da Emissão	28ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CRI
Valor da Emissão	R\$ 10.120.000,00
Quantidade de Valores Mobiliários Emitidos	10.120
Espécie e Garantias Envolvidas	Com exceção do Regime Fiduciário e do Fundo de Reserva CRI, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela Cessão Fiduciária, pela Fiança, pela Coobrigação e pela Alienação Fiduciária de Ações
Prazo de Vencimento	Encerrada em 06/10/2025
Taxa de Juros	IPCA + 9,00% a.a.
Inadimplemento no Período	Não há

Denominação da Companhia Ofertante	CR SECURITIZADORA S.A.
Denominação da Emissão	2ª EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
Valor da Emissão	R\$14.000.000,00
Quantidade de Valores Mobiliários Emitidos	14.000
Espécie e Garantias Envolvidas	Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pelas Garantias.
Prazo de Vencimento	10/08/2034

Taxa de Juros	10,5% a.a (base 252)
Inadimplemento no Período	Não há.

Denominação da Companhia Ofertante	CR SECURITIZADORA S.A.
Denominação da Emissão	1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES EM SÉRIE ÚNICA
Valor da Emissão	R\$ 110.000.000,00
Quantidade de Valores Mobiliários Emitidos	110.000
Espécie e Garantias Envolvidas	As debêntures não contarão com garantias de qualquer espécie. Contudo, as Notas Comerciais, lastro da emissão possui garantias. Espécie Quirografária; Garantias Constituídas das Notas Comerciais: Aval, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Proventos, Alienação Fiduciária de Ações Sob Condição Suspensiva e Cessão Fiduciária de Sobejo, Cessão Fiduciária de Conta Bancária FIM Pedrosa, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios FTS, Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente e Cessão Fiduciária de Cotas (resta pendente a averbação da Cessão Fiduciária de Cotas no extrato emitido pelo prestador de serviço de escrituração das cotas do FIM Pedrosa).
Prazo de Vencimento	12/07/2033
Taxa de Juros	100% DI + 4,60% a.a (base 252)
Inadimplemento no Período	Não há.

12. Declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função e sobre a sua aptidão para continuar no exercício da função (Art. 15 inc. XII da RCVM 17/21)

O Agente Fiduciário declara que se encontra plenamente apto a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de debêntures da Emissora, na forma do disposto no artigo 68, § 1º, alínea “b” da Lei nº 6.404/1976, bem como que não existe situação de conflito de interesses que impeça o mesmo de exercer a função, na forma do disposto no artigo 15, inciso XII, da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.

13. Outras informações consideradas relevantes (Art. 15, caput da RCVM 17/21)

No exercício de 2025 foram realizadas assembleias dos Titulares do Valor Mobiliário. As cópias com inteiro teor dos documentos deliberativos se encontram à disposição no site <http://www.gdcdtvm.com.br/>.

14. Procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, e eventuais inconsistências ou omissões constatadas (Art. 11 inc. XXII da RCVM 17/21)

A Emissora forneceu declaração informando adotar todas as providências adequadas para assegurar tanto a existência e a integridade do lastro dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiam a emissão, quanto a manutenção dos direitos incidentes sobre os mesmos, de modo a garantir que tais direitos não sejam cedidos a terceiros.

15. Procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros, e eventuais inconsistências ou omissões constatadas (Art. 11 inc. XXIII da RCVM 17/21)

A Emissora forneceu declaração informando adotar todas as providências adequadas para assegurar tanto a existência e a integridade do lastro dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiam a emissão, quanto a manutenção dos direitos incidentes sobre os mesmos, de modo a garantir que tais direitos não sejam cedidos a terceiros.

Em caso de dúvidas, entre em contato pelo e-mail gdc@gdcdtvm.com.br.

A versão eletrônica deste relatório encontra-se disponível em <http://www.gdcdtvm.com.br/>.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2026.

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM LTDA.

E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br